

**LE GRAND PERIGUEUX**  
**1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX**

## DELIBERATION DD022-2018

Nombre de membres du conseil	
en exercice	95
Présents	58
Votants	67
Pouvoirs	9

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux  
le 2 février 2018

**LE 8 février 2018**, Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur AUZOU

**OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DELEGUEE DE ST LAURENT SUR MANOIRE**

M. Jacques AUZOU, Président  
Christian LECOMTE, Secrétaire

Mmes BOUCAUD, GONTHIER, PASQUET, SALINIER, DE PISCHOF, BELOMBO, CONTIE, FAURE, BORAS, DARTENCET, DATRIER, LABAILS, LEON, MAXHEIM-MALARD, MOULENES, PERRAUD-DAUSSE, RAT-SOUIILLER, SALOMON.

MM. LE MAO, MOTTIER, SUBERBERE, PASSERIEUX, CHERON, DOBBELS, ROUSSARIE, MARTINEAU, SCHRICKE, PROTANO, FRADON, GEOFFROY, LEGAY, MOTARD, LACOSTE, RIGAUD, MERILLOU, BARBANCEY, DUNOYER, KHAIRALLAH, MOSSION, ROUQUIE, TALLET, RAUZET, GUILLEMET, LOURD, GRELLETY, LARENAUDIE, COLLINET, LAROCHE, BUFFIERE, RATIER, USCAIN, GENDRE, GEORGIADIS, DUCENE, CACAN, MONTORIOL.

ABSENTS :

Mmes : KERGOAT, ROUFFINEAU, GATAULT, CHABREYROU, MONTEIL-MAYAUD, DORET, DECABRAS.

MM. : BUISSON, BEYLOT, DESPLAT, BONNET, LARRE, BREAU, COUNIL, RAYNAUD, GARRIGUE, BERIT-DEBAT, DENIS, LE PAPE, PUYRIGAUD, AUDI, CIPIERRE, COUDERC, MOSSION, LE VACAON, TENAILLON, MALLET, MATHIEU, REYNET, COLBAC, HERBRETEAU.

POUVOIRS :

M. COUNIL	Pouvoir à	M. PASSERIEUX
M. BELLEBNA	Pouvoir à	M. MARTINEAU
M. LE PAPE	Pouvoir à	Mme MOULENES
M. AUDI	Pouvoir à	M. AUZOU
M. GIRAUDEL	Pouvoir à	M. BARBANCEY
M. MACARY	Pouvoir à	Mme DARTENCET
Mme PAUL	Pouvoir à	M. ROUSSARIE
Mme DORET	Pouvoir à	M. LARENAUDIE
Mme ROUX	Pouvoir à	M. DUCENE

**OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
LAURENT SUR MANOIRE**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales.

**Considérant que** depuis le 1er octobre 2015, le Grand Périgueux est compétent en matière de planification urbaine. A ce titre, il est compétent pour les procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux, jusqu'à ce que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal soit approuvé.

**Que** la maîtrise d'ouvrage est assurée par le Grand Périgueux, mais l'ensemble du travail est mené avec la commune.

**Que** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de St Laurent sur Manoire est concerné par une procédure de modification.

**Que** le PLU de la commune déléguée de Saint Laurent sur Manoire a été approuvé par une délibération du conseil municipal du 15 septembre 2011.

**Que** la présente modification n°1 du PLU comporte deux objets :

- la mise en conformité du PLU avec la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 (dite loi Macron) par un réajustement du règlement des zones agricoles et naturelles afin d'y permettre les évolutions du bâti existant à usage d'habitation (annexes, extensions sous conditions) ;
- l'identification de certains bâtiments susceptibles de changer de destination dans les zones A et N.

**Considérant que** conformément à l'article L. 121-4 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n° 1 du PLU de la commune déléguée de Saint Laurent sur Manoire a été notifié aux personnes publiques associées :

- la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu un avis favorable en sa séance du 18 octobre 2017. Elle demande par contre à homogénéiser les règles entre les différents PLU de l'agglomération du Grand Périgueux et demande à ce que les distances entre les habitations et les annexes soient ramenées à 20 mètres (et 25 mètres pour les piscines).

**Réponse :** il est proposé de maintenir la distance entre les habitations et les annexes proposée dans le cadre de la modification, qui reste cohérente avec les orientations de la CDPENAF et permet, notamment sur des secteurs en pente ou lorsqu'il existe des groupes d'habitations (gîtes par exemple), d'implanter un équipement commun à plusieurs habitations (piscine partagée). Les distances proposées de 25m pour les annexes et de 35m pour les piscines sont donc conservées.

- le Département de la Dordogne a émis un avis favorable sur le projet de modification,
- l'INAO a également émis un avis favorable sur le projet de modification,
- les services de l'État ont émis un avis favorable au projet assorti de remarques appelant des réponses du Grand Périgueux et de la commune de Boulazac Isle Manoire :

a/ La DDT considère que la proposition qui est faite sur le règlement écrit des zones A et N, intégrant les dispositions de la loi du 6 août 2015 n'est pas satisfaisante. Elle considère que la distance maximale d'implantation des annexes aux habitations existantes de 25m par rapport à la construction principale et de 35m pour les piscines sont un peu trop lâches. Elle constate par ailleurs que le règlement ne fixe ni densité, ni hauteur. La DDT préconise de compléter le règlement en s'inspirant du document validé par la CDPENAF le 10 février 2016.



**Réponse :** il est proposé de maintenir la distance entre les habitations dans le cadre de la modification, qui reste cohérente avec les orientations de la CDPENAF sur des secteurs en pente ou lorsqu'il existe des groupes d'habitations (gîtes par exemple), d'implanter un équipement commun à plusieurs habitations (piscine partagée). Les distances proposées de 25m pour les annexes et de 35m pour les piscines sont donc conservées.

Il est par ailleurs proposé de réglementer :

- la hauteur en précisant que la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes. Dans le cas de constructions existantes dont la hauteur à l'égout des toits est inférieure à 4 mètres, il est possible de créer un étage supérieur, la hauteur à l'égout ne pourra cependant pas dépasser 6 mètres. La hauteur des annexes est limitée à 5m à l'égout du toit.

- les annexes (hors piscine) étaient limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise dans le projet de modification, il est proposé de les limiter à 50m<sup>2</sup> de surface totale (hors piscine) autour d'une construction à usage d'habitation existante. Elles pourront être réalisées en une ou plusieurs constructions mais leur surface totale ne dépassera pas 50m<sup>2</sup> (hors piscine).

Le règlement écrit de la zone N ne fixe pas de dispositions en matière de changement de destination. La DDT souhaiterait que soit précisé que lors de l'instruction de l'acte d'urbanisme, un avis conforme de la CDPENAF sera exigé. La DDT souhaite préciser également qu'en zone N, les bâtiments en bois (type cabane), inférieure à 10m<sup>2</sup>, liés à la découverte de la faune et de la flore ne sont pas autorisés.

**Réponses :** Une mention précisant que les demandes de changement de destination en zone A et N seront soumises à un avis conforme de la CDPENAF sera intégrée dans le règlement. Il est aussi ajouté que les bâtiments en bois (type cabane), d'une surface inférieure à 10m<sup>2</sup>, liés à la découverte de la faune et de la flore ne seront plus autorisés.

**Considérant que** par arrêté n° ARRU021-2017 du 12 octobre 2017, le Président du Grand Périgueux a organisé une enquête publique unique à 4 procédures, à savoir les modifications des PLU des communes déléguées de Boulazac, St Laurent sur Manoire et Atur, ainsi que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune déléguée d'Atur pour permettre l'aménagement du carrefour du Pic. Elle s'est déroulée du mardi 21 novembre 2017 à 9h00 au vendredi 22 décembre 2017 à 12h00.

**Que** le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal d'enquête publique au Grand Périgueux le 29 décembre 2017, auquel le Grand Périgueux a répondu le 9 janvier 2018. Le rapport final d'enquête publique sera remis avant le conseil communautaire.

**Que** deux interventions ont été faites et reportées sur le registre d'enquête publique concernant la modification n° 1 du PLU de la commune déléguée de St Laurent sur Manoire.

Elles portent toutes deux sur des demandes d'ajout à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination :

- **Mme CN** : la demande porte sur le bâtiment situé sur la parcelle B1589 et sur celui situé sur la parcelle B1204.

**Réponses :**

Concernant le 1er, il se trouve que s'agissant déjà d'une habitation, celui-ci n'a pas besoin d'être identifié comme pouvant changer de destination.

Concernant le deuxième, il s'agit d'une dépendance à l'habitation existante (un garage) d'une surface de plus 20 m<sup>2</sup> et dans ce cas, le changement de destination est possible. Il est donc proposé d'ajouter ce bâtiment à ceux susceptibles de changer de destination et donc de répondre favorablement à cette

demande. Il convient toutefois de rappeler que l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sera nécessaire pour délivrer l'autorisation liée au droit des sols.

- **Mme T** : la demande porte sur la parcelle B1587 et sur la parcelle B1488.

### Réponses :

S'agissant de la parcelle B1488, la parcelle est non bâtie, par conséquent aucun bâtiment ne peut être identifié comme pouvant changer de destination.

Concernant le bâti situé sur la parcelle B 1587, il s'agit pour une partie du bâti déjà d'une habitation et d'une grange attenante, présentant un intérêt patrimonial. Afin de permettre la réhabilitation de l'ensemble, il est proposé d'ajouter ce bâtiment à ceux susceptibles de changer de destination et donc de répondre favorablement à cette demande. Il convient toutefois de rappeler que l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sera nécessaire pour délivrer l'autorisation liée au droit des sols.

**Considérant que** le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 22 janvier 2018 au Grand Périgueux. Il a émis un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune déléguée de St Laurent sur Manoire.

**Que** par conséquent, compte tenus des avis sur le projet, des remarques faites à l'enquête publique et des réponses qui y sont apportées, la modification n° 1 du PLU de la commune déléguée de St Laurent sur Manoire peut être approuvée en y apportant les modifications et compléments tels qu'énoncés ci-avant (compléments sur le règlement des zones A et N, identifications supplémentaires de bâtiments susceptibles de changer de destination).

### **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :**

- Approuve la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de St Laurent sur Manoire en y apportant des compléments sur le règlement des zones agricoles et naturelles, et en y ajoutant des bâtiments susceptibles de changer de destination
- Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège du Grand Périgueux et en mairie de Boulazac Isle Manoire pendant un mois
- Dit que la mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- Dit que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité
- Précise que le dossier de PLU modifié est tenu à la disposition du public au siège du Grand Périgueux et à la mairie de Boulazac Isle Manoire aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

### **Adoptée à l'unanimité**

Délibération publiée le	01 MARS 2018	Pour extrait conforme	01 MARS 2018
Délibération certifiée exécutoire à compter du	01 MARS 2018	Périgueux, le	01 MARS 2018

Le Président  
Jacques AUZOU



**LE GRAND PERIGUEUX**  
**1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX**

**DELIBERATION DD083-2017**

Nombre de membres du conseil	
en exercice	95
Présents	56
Votants	69
Pouvoirs	8

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux  
le 26 mai 2017

**LE 1<sup>er</sup> juin 2017**, Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU  
GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en  
session ordinaire sous la présidence de Monsieur  
AUDI

**OBJET : APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU  
DE LA COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-LAURENT-SUR-MANOIRE ET PERMETTANT L'EXTENSION DU  
CAMPING LE GRAND DAGUE**

M. Antoine AUDI, Président  
Christian LECOMTE, Secrétaire

Mmes GONTHIER, PASQUET, SALINIER, KERGOAT, DE PISCHOF, CONTIE, BORAS, DARTENCET, DATRIER, LABAILS, LEON, MONTEIL-MAYAUD, MOULENES, PERRAUD-DAUSSE, PAUL, DORET, ROUX, SALOMON, DURIAC (suppléante)

MM. BUISSON, BONNET, MOTTIER, PASSERIEUX, SUBERBERE, GARRIGUE, CHERON, TESTUT, DOBBELS, ROUSSARIE, MARTINEAU, SCHRICKE, PROTANO, GEOFFROY, LEGAY, MOTARD, PUYRIGAUD, RIGAUD, MERILLOU, BARBANCEY, CIPIERE, COUDERC, ROUQUIE, TENAILLON, TALLET, MATHIEU, RAUZET, LARENAUDIE, COLLINET, USCAIN, GENDRE, GEORGIADIS, DUCENE, LE ROUX, CACAN,

ABSENTS :

Mmes : BOUCAUD, BELOMBO, ROUFFINEAU, FAURE, GATAULT, CHABREYROUX, MAXHEIM-MALARD, RAT-SOULIER, DECABRAS.

MM. LE MAO, BEYLOT, DESPLAT, LARRE, BREAU, COUNIL, AUZOU, RAYNAUD, GARRIGUE, BERIT-DEBAT, BELLEBNA, DENIS, FRADON, LE PAPE, LACOSTE, DUNOYER, GIRAUD, KHAIRALLAH, LE VACON, MACARY, MOSSION, MALLET, GUILLEMET, LOURD, REYNET, GRELLETY, LAROCHE, BUFFIERE, RATIER, COLBAC, HERBRETEAU MONTORIOL

POUVOIRS :

M. LE MAO	Pouvoir à	M. GEOFFROY
Mme BOUCAUD	Pouvoir à	M. DOBBELS
M. BREAU	Pouvoir à	M. BONNET
Mme BELOMBO	Pouvoir à	M. PROTANO
M. KHAIRALLAH	Pouvoir à	M. ROUQUIE
Mme GATAULT	Pouvoir à	M. RIGAUD
M. LACOSTE	Pouvoir à	M. ROUSSARIE
M. MOSSION	Pouvoir à	Mme MONTEIL-MAYAUD
Mme RAT	Pouvoir à	Mme PERRAUD-DAUSSE
M. RATIER	Pouvoir à	M. MOTTIER
M. MACARY	Pouvoir à	M. AUDI
M. GRELLETY	Pouvoir à	M. CACAN
M. GIRAUD	Pouvoir à	M. BARBANCEY

**OBJET : APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DÉLÉGUÉE DE SAINT-LAURENT-SUR-MANOIRE ET PERMETTANT L'EXTENSION DU CAMPING LE GRAND DAGUE**



Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L153-54

**Considérant** que le Grand Périgueux exerce la compétence urbanisme depuis le 1er octobre 2015. L'agglomération, en étroite concertation avec la commune déléguée de Saint-Laurent-sur-Manoire (commune nouvelle de Boulazac-Isle-Manoire), a décidé de permettre l'extension du camping Le Grand Dague à la demande du propriétaire du site, la société IRIS Parc.

**Que** cette extension doit permettre d'augmenter la capacité d'accueil du camping, ce qui correspond à un objectif d'intérêt communautaire de développement des capacités d'accueil touristique sur le territoire.

**Qu'il** appartient au Grand Périgueux de mener à bien une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune déléguée de Saint-Laurent-sur-Manoire.

**Qu'une** telle procédure nécessite, pour être approuvée, une délibération du Grand Périgueux sur l'intérêt général du projet, afin d'emporter la mise en compatibilité du PLU et donc l'extension de la zone 1AUt (zone constructible à vocation touristique) sur une partie de la zone naturelle (N).

**Considérant** la description du projet et de son intérêt général

**A. Le projet d'extension du camping du Grand Dague :**

Le camping du Grand Dague a vu le jour en 1980. Un arrêté préfectoral, en date du 27 Septembre 1993, avait annoncé le classement de ce camping en un camping 4 étoiles disposant de 93 emplacements environ (soit environ 289 campeurs).

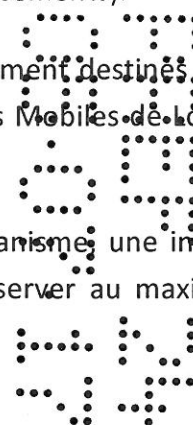
En 2008, le camping est repris par la société Iris Parc - Real Estate - (siège social basé en Hollande), qui dès lors, a fortement contribué au développement touristique et de loisirs du site (nombreuses extensions et aménagements continus sur plusieurs années, équipements supplémentaires...). Ces différentes phases d'extensions et d'aménagement, menées en étroite collaboration et concertation avec les acteurs publics du territoire et échelonnées sur plusieurs années, ont amené le camping en 2016 à une capacité d'environ 538 emplacements répartis sur un peu plus de 24 hectares de terrains. Il comprend trois piscines chauffées (incluant des jeux d'eaux, des toboggans, une rivière rapide), deux blocs sanitaires, quatre aires de jeux pour enfants, une pizzeria, un restaurant, etc. Il propose également de nombreuses animations, services et équipements.

Le secteur faisant l'objet de la présente procédure de déclaration de projet est situé à l'extrême sud-est du camping actuel, sur la commune déléguée de Saint-Laurent-sur-Manoire, incluse dans la commune nouvelle de Boulazac-Isle-Manoire. Il est localisé dans le prolongement du camping et fait partie intégrante de celui-ci. Les parcelles concernées par le présent projet sont inscrites dans la

section cadastrale C et numérotées : 151, 152, 153, 154, 155, 170 et 171. L'ensemble de ces parcelles est propriété du camping et représente une surface de 5 ha environ. Néanmoins, le projet d'extension (limite d'exploitation prévue) ne porte que sur 1,3 hectares (emprise des nouveaux emplacements).

Le projet d'extension se base sur l'apport de 100 nouveaux emplacements strictement destinés à la mise en place d'installations de résidences légères amovibles de type RML (Résidences Mobiles de Loisirs), ou tentes surélevées.

Il est par ailleurs prévu, en concordance avec l'article A.111-7 du code de l'urbanisme, une intégration paysagère de qualité sur le site (mobil-homes posés sur des plots afin de préserver au maximum les surfaces en flore et végétation).



## **B. Caractérisation de l'intérêt général du projet :**

L'intérêt général du projet est essentiellement déterminé par ses répercussions économiques locales et les perspectives de développement qu'il permet d'envisager.

### **1/ Création d'emplois directs :**

Le camping du Grand Dague est une structure de tourisme pourvoyeuse d'emplois, notamment durant la période estivale. En moyenne chaque année, ce sont environ 80 salariés qui sont employés pour des contrats temporaires (CDD, intérim...). Une soixantaine de ces emplois sont occupés par des locaux ; la part restante profite à des saisonniers et stagiaires venant de toute l'Europe.

Une dizaine de personnes sont, quant à elle, sous contrat à durée indéterminée, ou, d'une durée plus longue que la saison estivale.

Le projet d'extension, permettant la création de nouveaux hébergements, invite à l'augmentation de la fréquentation touristique sur le site. Par rebondissement, il devrait permettre la création de nouveaux emplois directs. L'augmentation de la capacité d'accueil projetée grâce au projet d'extension du camping devrait permettre l'emploi de 15 personnes supplémentaires (en saisonnier), ainsi que 2 emplois permanents.

### **2/ Stimulation de l'activité économique locale :**

Celle-ci résulte en premier lieu de l'évolution de la taxe de séjour. En effet, par délibération du 2 juin 2016, le Grand Périgueux est devenu compétent en matière de tourisme au 1er janvier 2017, et a instauré une taxe de séjour unifiée à l'échelle communautaire. Cette taxe représente une recette de fonctionnement pour le Grand Périgueux et permet de financer les dépenses destinées à favoriser la fréquentation touristique ou aux actions de protection et de gestion des espaces naturels exploités à des fins touristiques.

Par délibération du 26 janvier 2017, la taxe de séjour a été fixée, pour les terrains de camping classés en 3, 4 et 5\*, à 0,55 euros par personne et par nuitée (hors taxe additionnelle départementale).

Ces 8 dernières années, il apparaît que le camping a reversé au total près de 169 180,65 euros de taxe de séjour (112 787,25 euros à Atur et 56 393,40 euros à Saint-Laurent-sur-Manoire).

Aussi, le projet d'extension induira nécessairement l'augmentation du nombre de résidents occasionnels sur l'enceinte du camping et par conséquent, les recettes du Grand Périgueux issues de la taxe de séjour.

La stimulation de l'activité économique locale résulte en second lieu des répercussions positives du projet sur les entreprises et commerces de proximité. En effet, les touristes du Grand Dague contribuent au développement de la vie économique locale dans la mesure où, durant leur séjour, ils consomment sur le territoire (épicerie, bars, brasseries, restaurants, services postaux, ...), sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire, et les communes attenantes.

Le camping dispose également de partenariats avec les artisans, commerçants et producteurs locaux :

- Le camping propose à ses clients un stand de produits régionaux et / ou artisanaux locaux très régulièrement, tout au long de la saison. Il met également à disposition des campeurs, un service de massage, avec un masseur professionnel local de Sanilhac.
- Le Grand Dague propose, de plus, des offres de loisirs en partenariat avec des habitants (par exemple : une habitante de la commune vient sur le camping avec ses poneys et propose des tours en poneys).
- Les campeurs et touristes sont, par ailleurs, orientés principalement vers des activités sportives et de loisirs du département, voire même du bassin de vie de Périgueux (paint-ball de Saint-Laurent-sur-Manoire, golf de Périgueux, train touristique de Périgueux, visite du château des Bories à Antonne-et-Trigonant ...). De réelles collaborations sont entreprises entre le camping du Grand Dague et les acteurs du tourisme du département (système de réduction forfaitaire...).
- Finalement de nombreuses entreprises du secteur sont sollicitées par le Grand Dague, notamment:
- « le 7 de table » à Saint-Laurent-sur-Manoire (fournisseur officiel du camping en viennoiseries et pains, réalisant un chiffre d'affaire d'environ 50 000 euros, à l'année, sur cette prestation),
- Brico Dépôt et Obry à Trélissac (fournisseurs de matériaux lors de travaux dans le camping),
- Action Pub (imprimeur et enseignant permettant au camping des opérations de communication).

En conclusion, le projet contribue à l'intérêt général en matière de développement économique et d'emplois sur la commune nouvelle de Boulazac-Isle-Manoire et au-delà, pour toute l'agglomération. Ce projet d'extension du camping du Grand Dague entraînera une augmentation de la fréquentation touristique et assurera, à ce titre, une stimulation de l'activité économique à l'échelle locale : augmentation du nombre de nuitées, augmentation des revenus pour la collectivité grâce à la taxation sur le séjour, créations d'emplois directs (du fait de l'augmentation de la capacité d'accueil), répercussions positives sur les entreprises et commerces de proximité.



### C. Le faible impact environnemental du projet :

La mise en compatibilité du PLU par cette déclaration de projet prévoit le reclassement de la zone d'emprise du projet d'extension du camping du Grand Dague, actuellement classée en N (naturelle), en zone 1AUt, zone à urbaniser à court terme suffisamment équipée (en terme de réseau) dans sa périphérie immédiate pour desservir l'ensemble des installations à réaliser, et réservée à l'accueil d'équipements touristiques et de loisirs.

D'après l'article R.111-35 (dans sa rédaction au 01/01/2016) du code de l'urbanisme, les campings ont obligation de respecter la protection de la nature : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7 ». Autrement dit, la zone d'emprise du projet d'extension ne doit en aucun cas, augmenter les incidences potentielles sur l'environnement du secteur et sur la santé.

Plus précisément, s'agissant des incidences du projet sur la qualité paysagère du site, les règles d'implantations, et d'intégration paysagère prescrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation inscrite dans le PLU via la présente mise en compatibilité (voir paragraphe ultérieur à ce sujet) favorisent l'insertion des futures résidences dans le respect du contexte paysager et de l'environnement.

S'agissant des incidences sur la biodiversité, afin de caractériser une éventuelle atteinte à la qualité des milieux naturels, un inventaire naturaliste (effectué précédemment, dans le cadre de l'étude d'impact et de l'évaluation environnementale par le BE Jacquel & Chatillon) a précisé que les espèces végétales, animales et avifaunes remarquables sur le camping du Grand Dague étaient relativement courantes sur le territoire national, et, habituées à l'urbanisation. A ce titre et au vu des démarches engagées pour la préservation des espaces naturels dans le projet d'extension (défrichement en période de moindre sensibilité des espèces, résidences sur pilotis pour faciliter la vie faunistique et floristique...), il est notable de considérer les impacts sur la flore et la faune, sur l'habitat naturel, et sur l'avifaune « patrimoniale » comme faible. De manière à limiter le défrichement et à préserver la biodiversité du secteur, l'implantation des mobil-homes sera répartie au mieux au sein de la trame boisée existante.

S'agissant ensuite des incidences sur les risques et nuisances. Ce projet d'extension suppose des nuisances sonores et lumineuses de faible intensité, puisque le camping concentre ses activités les plus bruyantes en son cœur (donc, relativement éloignées des secteurs bâtis) et selon des plages horaires strictes.

Enfin, la réglementation en terme de défense incendie, de gestion des eaux usées et pluviales, et de dispositif de prévention contre l'activité orageuse n'est, quant à elle, pas remise en cause dans le projet. Elle s'impose aux conformités exigées d'un camping (règles sanitaires et de sécurité).

Il convient néanmoins de préciser d'une part que le raccordement au réseau d'assainissement devra être étendu au site d'extension projeté, et qu'une nouvelle convention de déversement avec la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux devra également être signée. En effet, le projet d'extension mènerait

le camping à 719 emplacements (environ 2 364 équivalents habitants) soit un manque de 91 emplacements par rapport à l'accord actuel.

Il convient de préciser, enfin d'autre part que la défense du camping contre le risque incendie a été particulièrement étudiée. En terme de défendabilité, il apparaît que le camping dispose de plusieurs extincteurs (prévus tous les 25 mètres) et points d'eau disponibles pour la défense incendie. Le projet d'extension prévoit par ailleurs le renforcement du secteur considéré par la mise en place d'une borne incendie, d'une bache anti-incendie (sur demande des autorités administratives et / ou des pompiers), d'une piste périmétrale d'une largeur de 5,5 mètres qui servira de bande coupe-feu. Enfin, l'obligation en matière de débroussaillage a été rappelée au propriétaire qui s'est engagé à s'y conformer (annexe spécifique dans le PLU mis en compatibilité).

**Considérant le déroulement de la procédure et mise en compatibilité du PLU**

**Que** l'ensemble du dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de la commune déléguée de Saint-Laurent-sur-Manoire a été réalisé par le bureau d'études Be-HLC.

#### **A. Déroulement de la procédure :**

Comme l'impose le code de l'urbanisme dans son article L. 153-54, une réunion d'examen conjoint de la déclaration de projet s'est tenue le 7 octobre 2016 dans les locaux du Grand Périgueux. Un avis globalement favorable au projet a été émis par les personnes publiques associées, sous réserve de la prise en compte du risque incendie.

Plusieurs réunions de travail préalables avaient déjà eu lieu. Le procès-verbal favorable de cet examen conjoint a été joint au dossier d'enquête publique.

Suite à un arrêté du Président du tribunal administratif de Bordeaux du 2 novembre 2016 désignant le commissaire enquêteur, et à un arrêté n°ARRU001-2017 du 10 janvier 2017 du Président du Grand Périgueux décidant l'organisation d'une enquête publique, celle-ci a eu lieu du lundi 30 janvier au mercredi 1er mars 2017.

Outre le dossier de déclaration de projet lui-même, étaient joints à l'enquête l'étude d'impact globale de l'extension du camping du Grand Dague (extension sur les communes déléguées d'Atur et Saint-Laurent-sur-Manoire), le PV de l'examen conjoint avec les personnes publiques associées, l'avis de l'autorité environnementale en date du 15 décembre 2016 dispensant ce projet d'évaluation environnementale, ainsi que les avis également favorables du Conseil Départemental de Dordogne-Périgord (services Urbanisme et Tourisme), du syndicat mixte du SCOT de la Vallée de l'Isle, et de la commune de Boulazac-Isle-Manoire. Enfin, la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable en date du 1er décembre 2016, joint à l'enquête.

Monsieur le commissaire enquêteur a remis son rapport final, favorable sans réserve au projet et à la mise en compatibilité du PLU, le 27 mars 2016. Aucune des trois personnes qui se sont déplacées pour l'enquête publique n'a émis d'observation défavorable au projet, se contentant de consulter le dossier. Cependant quelques questions ont été posées par le commissaire enquêteur lui-même, transmises par PV de celui-ci en fin d'enquête le 3 mars 2017. Ces questions s'adressant au propriétaire du camping, IRIS Parc, celui-ci a répondu par un courrier du 13 mars 2017. Ces remarques portaient sur les éléments suivants :

- Le dépôt de la demande défrichement nécessaire à la réalisation du projet. Dépôt effectué le 24/02/2017 pour 49a et 28ca, toute la zone n'étant pas impactée par le projet.
- La raison du déclassement d'une voie communale au bénéfice du camping. La réponse d'IRIS Parc étant que cela permet au propriétaire de faire les travaux nécessaires à une meilleur desserte de celui-ci, pour les vacanciers, comme pour les pompiers et secours. Cette demande avait été faite par certaines personnes publiques associées lors de la précédente extension.
- l'obligation de débroussaillage à respecter par le gérant du camping et l'installation de parafoudre sur les bâtiments. Sur ce dernier point, le propriétaire déclare qu'il va prendre les dispositions nécessaires.
- Enfin, la faisabilité économique du projet au regard de sa rentabilité pour l'investisseur. Celui-ci affirme évidemment qu'au regard de ses études de marché et de projet, les travaux envisagés seront largement rentabilisés. IRIS Parc est en effet partenaire d'un grand groupe opérateur en tourisme, Vacansoleil, qui lui permet un remplissage à 100 % durant toute la haute saison.

## **B. La mise en compatibilité du PLU :**

Les évolutions provoquées par la déclaration de projet sur le PLU de la commune déléguée de Saint-Laurent-sur-Manoire sont les suivantes :

### **1/ Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :**

Le PADD du PLU de Saint-Laurent-sur-Manoire propose dans son volet urbain, une orientation permettant de favoriser l'accueil de nouvelles activités ainsi que le maintien et l'évolution des activités existantes. Cette orientation a mis en exergue les différents secteurs à même de pouvoir pérenniser l'économie sur la commune :

« [...] Des secteurs sont également réservés aux activités à vocation touristique (la Daudie, le camping du Grand Dague) pour permettre aux différents projets de se réaliser et ainsi de retrouver et de développer ce domaine d'activité ». Il apparaît, par conséquent, que la déclaration de projet d'extension du camping ne remet pas en cause le projet politique de territoire qu'est le PADD, et s'inscrit conformément aux objectifs qu'il énonce.



## 2/ Compatibilité avec le règlement écrit et graphique (zonage) :

Le camping est actuellement classé en zone 1AUt, sur la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire, c'est à dire en zone touristique à urbaniser à court terme et suffisamment équipée (en termes de réseaux) dans sa périphérie immédiate pour desservir l'ensemble des installations à réaliser.

Actuellement, le secteur concerné par la procédure de déclaration de projet est référencé en zone N du PLU de Saint-Laurent-sur-Manoire. D'après le chapitre V du règlement du PLU en vigueur, concernant les dispositions applicables aux zones naturelles (zone N), il apparaît que la zone N « constitue une zone équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages ».

Le camping ne dispose donc actuellement d'aucune possibilité de s'étendre sur le secteur d'emprise du projet d'extension, puisque classé en zone N. Il s'agit dès lors de reclasser une partie du projet d'extension du camping en zone 1AUt. L'emprise globale du secteur d'exploitation prévue (emprise des nouveaux emplacements et voie pompier incluses) ne nécessite pas d'être reclassée en totalité en zone 1AUt. Afin de limiter les impacts sur l'environnement, il s'agit de ne reclasser que la zone destinée à l'implantation des nouveaux emplacements en zone 1AUt. La réalisation de la piste périmétrale destinée à la voie pompier étant autorisée dans le règlement de la zone N, et n'ayant pas vocation dans l'avenir à être urbanisée, il s'agirait de la conserver dans son classement en zone N du PLU.

Par conséquent, il est notable de préciser que le choix de requalification d'une partie du projet d'extension en zone 1AUt ne remettra pas en cause le règlement écrit actuel du PLU. Il ne nécessitera par ailleurs aucune modification (puisque la zone 1AUt est un indice de zone déjà existant dans le PLU en vigueur).

La proposition de modification de zonage du PLU, au titre de sa mise en compatibilité avec la déclaration de projet induit la réduction de la zone N sur le secteur considéré (1,3 ha, soit 0,12 % de celle-ci) au profit de l'augmentation de la zone 1AUt.

## 3/ Intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Celle-ci acte certains principes d'aménagement, validés par le propriétaire et les personnes publiques associées. Les points les plus importants sont :

S'agissant de l'implantation des hébergements touristiques :

- La zone d'extension du camping sera destinée à l'accueil d'installations légères modulables sous forme de résidences mobiles de loisirs (type mobil-homes).
- Elles devront par ailleurs composer avec la végétation existante, et, par conséquent limiter leur emprise au sol. Elles ne seront pas agencées de manière linéaire, mais en fonction des arbres en place. Elles pourront, par exemple, reposer sur des plots ou des pilotis afin que la flore puisse continuer à vivre sous les résidences.
- 100 emplacements au maximum pourront être réalisés sur ce secteur d'extension.
- Aucune construction de bâtiments annexes (en dur) ne sera réalisée sur ce secteur.

- Les implantations se feront nécessairement sur les surfaces les plus planes, ayant de très faibles dénivellations.

#### S'agissant du paysage :

- Le projet d'extension devra respecter des mesures d'insertions paysagères dont notamment la conservation très majoritaire des essences forestières arborées en présence. Il pourra, à titre exceptionnel, et, sous autorisation, être possible de défricher et cela, uniquement dans les limites du projet. La trame boisée alentour, également propriété du camping devra, quant à elle, être conservée dans son intégralité.

#### S'agissant de la voirie :

- Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, les matériaux employés pour la création des allées seront poreux (de type empierrés et calcaires -revêtement en calcaire concassé).

#### S'agissant du stationnement :

- Il est envisagé la création d'une poche de stationnement mutualisé à l'entrée de la zone, afin d'accueillir les véhicules des résidents touristiques et des visiteurs.
- Cette zone de stationnement devra être paysagée et perméable à l'infiltration de l'eau.

#### S'agissant de la gestions des eaux de pluies et des eaux usées :

- Le camping est d'ores-et-déjà relié à l'assainissement collectif. La zone d'extension devra l'être également.
- La création d'un bassin d'orage, accolé à la zone d'extension, devra favoriser la rétention des eaux de pluies et de ruissellement.
- Un fossé de récupération devra par ailleurs être creusé le long de la zone d'extension afin d'éviter que les eaux ne ruissellent jusqu'aux lotissements en contre-bas.

#### S'agissant enfin des mesures de prévention du risque incendie :

- L'obligation de débroussailler dans un rayon de 50 mètres minimum autour du terrain d'assiette du projet.
- La sécurité incendie devra être garantie par la mise en place d'une borne incendie supplémentaire (avec robinet d'incendie armé).
- De la même manière, une bâche anti-incendie pourra éventuellement être installée sur demande des autorités compétentes.
- Une piste carrossable d'une largeur de 5,5 mètres environ, bordant le secteur concerné par l'extension, devra être prévue afin de servir de bande coupe-feu périphérique, et d'être utilisable par les services de secours et d'incendie.

Les autres éléments du PLU ne sont pas concernés par cette évolution.

#### LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE:

- Décide de déclarer que le projet d'extension du camping du Grand Daguer sur la commune déléguée de Saint-Laurent-sur-Manoire est d'intérêt général. Cette déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Saint-Laurent-sur-Manoire.
- Précise que la déclaration de projet respectera les mesures de publicité décrites au R. 153-21 du code de l'urbanisme :
  - La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs ;
  - Fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège du Grand-Périgieux ainsi qu'en mairie de Boulazac-Isle-Manoire ;
  - Sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

**Adoptée à l'unanimité**

Délibération publiée le	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du	Périgueux, le



Pour le Président et par Délégation  
Le Vice-Président  
Christian Lecomte



EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE SAINT LAURENT SUR MANOIRE

Délibération n° 2011/09 / 01

L'an deux mil onze.....  
Le quinze septembre à 20 h 30.....  
Le Conseil Municipal de la Commune de Saint Laurent sur Manoire dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. Jean-Pierre PASSERIEUX,  
Date de convocation du Conseil Municipal : 5 septembre 2011

Nombre de Conseillers :  
En exercice : 14 Présents : 10 Votants : 13

**Présents** : PASSERIEUX Jean-Pierre, Maire, GARDETTE Jean-Pierre, MONTAGUT Jean-Marie, LABORY Philippe, DOUGNAC Daniel, CHABRILLANGE Alexandre, RIEM Michel, REVEIL Claire, FROIDEFOND Françoise et DEBUCHE Valérie.

**Absents** : Nadine BOISSOU

**Absents ayant donné procuration** : CORNU Valérie, FEVRIER Isabelle et Karine SAUVAGE

**Secrétaire de séance** : DEBUCHE Valérie

**Objet : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme**

M. le Maire expose au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de révision du PLU a été révisé, les observations sur le dossier arrêté du Préfet et des autres personnes publiques associées, le déroulement de l'enquête publique ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur.  
Il présente les ajustements retenus en accord avec les personnes publiques associées pour notamment prendre en compte les résultats de la dite enquête.

**Le Conseil Municipal,**

**VU** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.123-10, L.123-12, L.123-19, R.123-19, R.123-24 et R.123-25 ;

**VU** la délibération en date du 8 juillet 2010 prescrivant la révision du PLU approuvé le 18 mai 2005 et fixant les modalités de la concertation avec la population conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme ;

**VU** la délibération en date du 5 janvier 2011 arrêtant le bilan de la concertation portant sur les objectifs et les dispositions du projet de PLU, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Urbanisme

**VU** la délibération en date 5 janvier 2011 arrêtant le projet de PLU, complétée d'une délibération du même jour approuvant le bilan de la concertation précitée ;

**VU** les avis des personnes publiques associées jointes au dossier de l'enquête publique, accompagnés des éléments de prise en compte desdits avis,

**VU** l'arrêté municipal en date du 1<sup>er</sup> juin 2011 prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du PLU ;

**VU** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 29 juillet 2011,

**VU** le compte rendu de la réunion d'examen des résultats de l'enquête publique tenue le 31 août 2011,

**VU** l'accord du Préfet en date du 6 juin 2011, relatif à la dérogation à l'application de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme,

.../...

**ENTENDU l'exposé de M. le Maire,**

Considérant que les résultats de la dite enquête publique n'ont justifié que quelques modifications mineures au dossier du projet de révision du PLU,

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.123-10 du Code de l'urbanisme ;

**Après en avoir délibéré, décide à l'unanimité des membres présents :**

***d'approuver le dossier de révision du PLU tel qu'il est annexé à la présente,***

**Par conséquent :**

- la présente délibération accompagnée du dossier de révision du PLU qui lui est annexé sera transmise à Monsieur le Préfet de la Dordogne,
- la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans les journaux désignés ci-après :

**Journal Sud-Ouest  
Journal La Dordogne Libre**

- le dossier approuvé de révision PLU sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux :
  - à la Mairie de Saint Laurent sur Manoire,
  - à la Préfecture de la Dordogne.

**La présente délibération deviendra exécutoire :**

- ***dans un délai de un mois suivant sa réception par le Préfet de la Dordogne, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLU approuvé ou, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications,***
- ***après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.***

Fait et délibéré en mairie les jour, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.  
Pour extrait conforme  
En Mairie, le 16 septembre 2011

Transmis au représentant de l'Etat le : .....  
Publié le : .....

Le Maire,  
  
Jean-Pierre PASSERIEUX

